

## МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ПИСЬМО от 29 октября 2024 г. N 28301-ОГ/00

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает.

Частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), а также Правилами содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491), установлен перечень имущества, которое принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) на праве общей долевой собственности. Таким образом, собственникам квартир в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения МКД, в том числе санитарно-техническое и иное инженерное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в МКД, согласно части 2 статьи 36 ЖК РФ.

Таким образом, использование любого элемента общего имущества в МКД индивидуально определенным лицом (в том числе использование собственником помещения в МКД участка фасада МКД в целях установки элемента системы видеонаблюдения) возможно исключительно при наличии соответствующего решения ОСС.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относится принятие решения о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в МКД.

Согласно части 1 статьи 46 ЖК РФ указанное решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Таким образом, решение об установке видеонаблюдения, возложения расходов на собственников помещений в МКД и принятия оборудования в состав общего имущества принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Принятое решение общего собрания собственников об установке системы видеонаблюдения будет обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех, которые не

---

участвовали в голосовании ([часть 5 статьи 46 ЖК РФ](#)).

Обращаем внимание, что в соответствии с [пунктом 2](#) Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Начальник отдела управления  
жилищным фондом и предоставления  
коммунальных услуг  
М.А.ГОРЯЧЕВА